Uchwała nr LVI/1170/26
Rady Miasta Krakowa

z dnia 9 lipca 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rybitwy - rejon ulicy Strażackiej”.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668), uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rybitwy - rejon ulicy Strażackiej”, zwany dalej „planem”, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.

2. Granice planu określone zostały w załączniku graficznym do uchwały nr CII/2774/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rybitwy - rejon ulicy Strażackiej”, zmienionej uchwałą nr XXXIII/685/25 Rady Miasta Krakowa z dnia 2 lipca 2025 r., i obejmują obszar położony w południowo-wschodniej części Krakowa, w Dzielnicy XIII Podgórze.

3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 23,95 ha.

§ 2. 1. Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały, stanowiącej **tekst planu** oraz w części graficznej planu, którą stanowi **rysunek planu** w skali 1:1000, będący załącznikiem **Nr 1** do uchwały.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały, niebędącymi ustaleniami planu, są:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik **Nr 2**;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik **Nr 3**;

3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik **Nr 4**.

§ 3. Celem planu jest:

1) określenie warunków prawnych dla zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium;

2) zapewnienie warunków dla rozwoju usług publicznych;

3) kształtowanie nowych przestrzeni publicznych.

ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 4. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) ***terenie*** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi go spośród innych terenów;

2) ***przeznaczeniu terenu*** – należy przez to rozumieć docelowy sposób wykorzystania terenu, który wynika z ustalonej w planie klasy przeznaczenia terenu i określonych warunków zabudowy i zagospodarowania;

3) ***klasie przeznaczenia terenu*** – należy przez to rozumieć „klasę przeznaczenia terenu" w rozumieniu rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), która została ustalona planem jako jedyna lub przeważająca na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

4) ***klasie przeznaczenia uzupełniającego terenu*** – należy przez to rozumieć „klasę przeznaczenia terenu" w rozumieniu rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), która uzupełnia wyznaczoną klasę przeznaczenia terenu w sposób ustalony planem;

5) ***zabudowie jednorodzinnej*** – należy przez to rozumieć „*zabudowę jednorodzinną*" w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, z 2023 r. poz. 2442 oraz z 2024 r. poz. 726);

6) ***linii rozgraniczającej*** – należy przez to rozumieć granicę terenów o różnej klasie przeznaczenia terenu lub różnych zasadach bądź warunkach zabudowy i zagospodarowania;

7) ***nieprzekraczalnej linii zabudowy*** – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie można sytuować nowych bądź rozbudowywanych budynków oraz ich nadziemnych lub podziemnych części;

8) ***działce budowlanej*** – należy przez to rozumieć „działkę budowlaną" w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781);

9) ***powierzchni biologicznie czynnej*** – należy przez to rozumieć „powierzchnię biologicznie czynną" w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781);

10) ***udziale powierzchni biologicznie czynnej*** – należy przez to rozumieć „udział powierzchni biologicznie czynnej" w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781);

11) ***wysokości zabudowy*** – należy przez to rozumieć „wysokość zabudowy" w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538. 781);

12) ***wysokości obiektu budowlanego*** – należy przez to rozumieć całkowitą wysokość obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2026 r. poz. 524, 605 i 646), mierzoną od poziomu terenu istniejącego, a dla budynku: od poziomu terenu istniejącego w miejscu najniżej położonego wejścia, usytuowanego ponad poziomem terenu istniejącego, do najwyżej położonego punktu budynku: przekrycia, attyki, nadbudówek ponad dachem takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna, kotłownia, elementy klatek schodowych;

13) ***intensywności zabudowy*** – należy przez to rozumieć „intensywność zabudowy" w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781);

14) ***nadziemnej intensywności zabudowy*** – należy przez to rozumieć „nadziemną intensywność zabudowy" w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781);

15) ***powierzchni kondygnacji*** – należy przez to rozumieć „powierzchnię kondygnacji” w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781);

16) ***udziale powierzchni zabudowy*** – należy przez to rozumieć „udział powierzchni zabudowy” w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781);

17) ***powierzchni obiektu*** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez obiekt w stanie wykończonym (wyznaczoną przez rzut wymiarów zewnętrznych obiektu na powierzchnię terenu);

18) ***przestrzeni publicznej*** – należy przez to rozumieć powszechnie dostępne miejsca w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, służące zaspokajaniu potrzeb ogółu użytkowników, np. ulice, place, otoczenie przystanków komunikacji zbiorowej, parki i skwery;

19) ***trasie rowerowej*** – należy przez to rozumieć spójny ciąg rozwiązań technicznych, zapewniający niezbędną infrastrukturę dla ruchu rowerowego, na który mogą składać się: wydzielone drogi rowerowe i pieszo-rowerowe, pasy rowerowe na jezdniach ulic, jezdnie ulic o małym ruchu lub w strefach o ograniczonej prędkości ruchu;

20) ***dojazdach niewyznaczonych*** – należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, istniejące i nowe dojazdy, zapewniające dostęp do dróg publicznych – w ramach terenów o określonej klasie przeznaczenia terenu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania;

21) ***dachu płaskim*** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12º;

22) ***strefie hydrogenicznej*** – należy przez to rozumieć pas terenu wzdłuż brzegów cieków i zbiorników wodnych oraz otwartych rowów i kanałów, wyznaczony w celu zachowania ich otuliny biologicznej i ciągłości ekologicznej;

23) ***poziomie terenu istniejącego*** – należy przez to rozumieć rzędną terenu, wynikającą dla danego miejsca z danych zawartych na mapie zasadniczej wykorzystanej do sporządzenia planu;

24) ***błękitno-zielonej infrastrukturze*** – należy przez to rozumieć infrastrukturę związaną z wodą w jej naturalnym lub sztucznym otoczeniu, a także rozwiązania sprzyjające retencji krajobrazowej jak np. ogrody deszczowe, niecki retencyjne, ronda filtrujące.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

3. Nazwy własne (m. in. ulic, placów i obiektów) – przywołane w tekście planu i opisane na rysunku planu – należy rozumieć odpowiednio, jako nazwy istniejące w dniu sporządzenia projektu planu.

Oznaczenia zastosowane na rysunku planu

§ 5. 1. Elementy planu oznaczone na rysunku planu, stanowiące ustalenia planu:

1) **granica obszaru planu**;

2) **linia rozgraniczająca**;

3) **nieprzekraczalna linia zabudowy**;

4) **strefa**:

a) **zieleni**,

b) **hydrogeniczna**;

5) **obiekt o wartościach zabytkowych**;

6) **drzewo wskazane do ochrony**;

7) symbole i nazwy klasy przeznaczenia terenu:

a) **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN** – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) **1MN-U** – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,

c) **1UZ-UE-UK**, **2UZ-UE-UK**, **3UZ-UE-UK**, **4UZ-UE-UK** – Tereny usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub usług kultury i rozrywki,

d) **1US** – Teren usług sportu i rekreacji,

e) **1KDL**, **2KDL** – Tereny drogi lokalnej,

f) **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **8KDD**, **9KDD**, **10KDD**, **11KDD** – Tereny drogi dojazdowej,

g) **1KP**, **2KP** – Tereny komunikacji pieszo - rowerowej,

h) **1KOR-ZP** – Teren placu lub rynku lub zieleni urządzonej,

i) **1IK**, **2IK** – Tereny kanalizacji,

j) **1IK-ZN** – Teren kanalizacji lub zieleni naturalnej,

k) **1ZN**, **2ZN** – Tereny zieleni naturalnej,

l) **1ZP**, **2ZP**, **3ZP**, **4ZP**, **5ZP** – Tereny zieleni urządzonej.

2. Elementy informacyjne planu, oznaczone na rysunku planu, niestanowiące ustaleń planu:

1) stanowisko archeologiczne obszarowe ujęte w gminnej ewidencji stanowisk archeologicznych;

2) granica obszaru archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej;

3) granica udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 451 Subzbiornik Bogucice;

4) granica obszaru zagrożenia powodzią obejmującego tereny, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% wg map zagrożenia powodziowego;

5) granica obszaru narażonego na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego, przy wyznaczeniu którego przyjęto przepływ o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% wg map zagrożenia powodziowego;

6) strefa 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej;

7) rów;

8) izofony hałasu wg Strategicznej mapy hałasu Miasta Krakowa z 2022 r.:

a) hałasu drogowego L_{DWN}=64 dB,

b) hałasu drogowego L_N=59 dB;

9) element infrastruktury technicznej: studnia.

ROZDZIAŁ II
ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW OBOWIĄZUJĄCE NA CAŁYM OBSZARZE PLANU, W TYM ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

Zasady zagospodarowania terenów

§ 6. 1. Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

2. W ramach wydzielonych terenów o określonej klasie przeznaczenia terenu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, dopuszcza się realizację jedynie obiektów i urządzeń budowlanych, wskazanych w ustaleniach planu oraz prowadzenie robót budowlanych przy zachowaniu ustalonych planem parametrów i wskaźników.

3. Zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

4. Przy dokonywaniu nowych podziałów geodezyjnych ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

1) 600 m^2 - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;

2) 500 m^2 - dla jednego budynku w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej;

3) dla pozostałej zabudowy oraz innych obiektów budowlanych nie określa się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. 1. Ustala się:

1) w odniesieniu do istniejących obiektów i urządzeń budowlanych: możliwość przebudowy, remontu i odbudowy niezależnie od ustaleń planu - z wyłączeniem odbudowy w Terenach komunikacji;

2) w odniesieniu do istniejących budynków: możliwość nadbudowy i rozbudowy pod warunkiem zgodności z ustaleniami planu oraz - niezależnie od ustaleń planu - możliwość nadbudowy, przebudowy i rozbudowy, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 2, w zakresie:

a) docieplenia,

b) dobudowy balkonów,

c) wykonania szybów windowych i zewnętrznych klatek schodowych,

d) wykonania pochylni i ramp dla osób ze szczególnymi potrzebami.

2. Ustala się możliwość utrzymania istniejących budynków znajdujących się w całości lub w części poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy z dopuszczeniem:

1) prowadzenia robót budowlanych w tych obiektach, bez możliwości dalszej rozbudowy obiektu poza tę linię;

2) nadbudowy obiektu z uwzględnieniem parametrów i wskaźników zawartych w ustaleniach szczegółowych.

3. Dla istniejących obiektów i urządzeń budowlanych, których wysokość przekracza maksymalną wysokość zabudowy lub maksymalną wysokość obiektu budowlanego wyznaczoną w planie, dopuszcza się:

1) prowadzenie robót budowlanych z wyłączeniem nadbudowy powodującej zwiększenie przekroczonego parametru, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;

2) prowadzenie robót budowlanych związanych z nadbudową kominów spalinowych lub wentylacyjnych w celu dostosowania ich parametrów do przepisów odrębnych.

4. Dla zainwestowanej działki budowlanej, dla której minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalony planem jest wyższy niż wartość tego wskaźnika w stanie istniejącym dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych nie powodujących dalszego zmniejszania tego wskaźnika.

5. Zasady odnoszące się do elewacji budynków:

1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji budynków w odcieniach koloru białego lub w odcieniach beżu, szarości lub w naturalnych kolorach użytych materiałów tradycyjnych, takich jak: cegła, kamień, klinkier, drewno, stal, szkło, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 1 lit. b;

2) dopuszczenie wprowadzenia dodatkowych akcentów kolorystycznych, z zastrzeżeniem że ich powierzchnia nie może przekroczyć 10% powierzchni elewacji;

3) zakaz stosowania materiałów wykończeniowych, takich jak:

a) „siding” z tworzyw sztucznych,

b) blacha falista i trapezowa;

4) zakaz zabudowy balkonów i loggii, z wyjątkiem kompleksowych robót budowlanych obejmujących całą elewację i polegających na zabudowie wszystkich balkonów i loggii danej elewacji jednakowym materiałem i w jednakowy sposób;

5) zakaz lokalizacji klimatyzatorów na elewacjach od strony przestrzeni publicznej w sposób widoczny z tej przestrzeni;

6) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów, z wyjątkiem oznaczonego na rysunku planu obiektu o wartościach zabytkowych;

7) przy zastosowaniu materiałów wykończeniowych mogących powodować zagrożenie dla przelotu ptaków (np. ściany przeszklone lub materiały odbijające obraz otoczenia) należy zastosować rozwiązania minimalizujące możliwość kolizji.

6. Zasady odnoszące się do tarasów:

1) dopuszcza się lokalizowanie tarasów na niższych częściach budynków, powierzchnia tarasu nie może przekroczyć 30% powierzchni kondygnacji;

2) dopuszcza się stosowanie nawierzchni urządzonej jako teren biologicznie czynny;

3) dopuszcza się zadaszenie tarasów.

7. Zasady kształtowania dachów:

1) geometrię i kształt dachów należy kształtować według następujących zasad:

a) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 20˚ do 45˚, w terenach oznaczonych symbolami: **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN**, **1MN-U**, z zastrzeżeniem lit. c,

b) nakaz stosowania dachów wielospadowych o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 20˚ do 45˚ lub łamanych, mansardowych w terenie **2UZ-UE-UK**, zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 1 lit. e),

c) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla budynków usługowych w terenie: **1MN-U**,

d) dopuszcza się stosowanie dowolnego kształtu dachu w terenach: **1UZ-UE-UK, 3UZ-UE-UK, 4UZ-UE-UK,** z zastrzeżeniem, że w ramach jednego terenu inwestycji można stosować wyłącznie jeden wybrany typ dachu,

e) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i przekryć łukowych w terenie **1US**,

f) dopuszcza się utrzymanie formy dachu na istniejących budynkach, a w przypadku ich rozbudowy kontynuację formy dachu,

g) w całym obszarze planu dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla garaży, budynków gospodarczych i obiektów infrastruktury technicznej,

h) dla dachów nad tarasami nie określa się kąta nachylenia połaci dachowych,

i) minimalna długość kalenicy w przypadku dachów wielospadowych nie może być mniejsza niż 1/3 długości dachu,

j) dopuszcza się stosowanie urządzeń fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych na dachach budynków, z wyjątkiem oznaczonego na rysunku planu obiektu o wartościach zabytkowych;

2) w zakresie materiałów i kolorystyki pokryć dachowych obowiązują następujące zasady:

a) dla dachów płaskich:

- nie określa się materiału pokryć dachowych,

- dopuszcza się stosowanie nawierzchni stanowiącej teren biologicznie czynny,

b) dla dachów dwuspadowych lub wielospadowych nakaz stosowania pokrycia dachowego z dachówki, blachodachówki lub blachy płaskiej o odcieniach brązu, lub czerwieni, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 1 lit. e,

c) dopuszczenie stosowania pokryć dachowych zintegrowanych z instalacją fotowoltaiczną – dachów solarnych, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 1 lit. e;

3) w zakresie doświetlenia poddaszy użytkowych oraz ostatnich kondygnacji budynków obowiązując następujące zasady:

a) dopuszczenie stosowania świetlików na stropodachach,

b) dopuszczenie doświetlenia poddasza w budynkach przekrytych dachem spadzistym:

- za pomocą lukarn, facjat lub okien połaciowych – w budynkach mieszkalnych i usługowych,

- za pomocą okien połaciowych – w budynkach gospodarczych i garażach,

c) dla lukarn, facjat lub okien połaciowych ustala się;

- łączna szerokość lukarn/facjat/okien połaciowych nie może przekroczyć 1/3 szerokości odpowiedniej elewacji,

- lukarny/facjaty/okna połaciowe należy lokalizować w osiach otworów okiennych lub drzwiowych, lub w osiach przestrzeni międzyokiennych, lub symetrycznie,

- dopuszczenie stosowania przekryć lukarn/facjat dachem płaskim,

- nakaz stosowania jednolitej formy lukarn/facjat na danym budynku.

8. Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem:

1) obiektów takich jak: przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne oraz inne przekrycia o samodzielnej ażurowej konstrukcji:

a) lokalizowanych na czas trwania wystawy, pokazu i imprez ale nie dłużej niż na okres 180 dni,

b) stanowiących sezonowe przekrycia boisk sportowych, lokalizowanych wyłącznie od 1 października do 30 kwietnia, w terenach: **1UZ-UE-UK, 3UZ-UE-UK, 4UZ-UE-UK, 1US**;

2) obiektów lokalizowanych na czas trwania budowy;

3) toalet ogólnodostępnych, o których mowa w § 16 ust. 1 pkt 11.

9. Zasady iluminacji obiektów i zieleni:

1) dopuszcza się iluminację obiektów budowlanych i zieleni;

2) do iluminacji obiektów budowlanych należy stosować jedynie światło białe;

3) zakaz stosowania światła pulsacyjnego.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. 1. Na całym obszarze objętym planem przy realizacji zagospodarowania terenów obowiązuje nakaz:

1) stosowania rozwiązań technicznych z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury, z wyjątkiem terenów: **1KDL**, **2KDL**, **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **8KDD**, **9KDD**, **10KDD**, **11KDD**, **1KP**, **2KP**, **1IK**, **2IK**, **1IK-ZN**, **1ZN**, **2ZN**;

2) stosowania rozwiązań technicznych gwarantujących zachowanie odpowiednich przejść i przepustów, mających na celu umożliwienie swobodnej migracji zwierząt;

3) realizacji komponowanej zieleni na gruncie, poza obrysem istniejących i projektowanych obiektów budowlanych (w tym urządzeń budowlanych z nimi związanych), o powierzchni nie mniejszej niż 50% z ustalonej wielkości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

4) stosowania bram szczelnych dla wejść i wjazdów do kondygnacji podziemnych.

2. Na obszarze objętym planem występują lub mogą występować siedliska chronionych gatunków zwierząt.

3. Część obszaru objętego planem (za wyjątkiem terenów: **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**) znajduje się w obszarze udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 451 Subzbiornik Bogucice (zgodnie z dokumentacją zatwierdzoną Decyzją Ministra Środowiska z dnia 30.09.2011 r., znak: DGiKGhg-4731-23/6876/44395/11/MJ).

4. Na obszarze objętym występują:

1) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat ($Q_{1\%}$) w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego – wg map zagrożenia powodziowego;

2) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($Q_{0,2\%}$) – wg map zagrożenia powodziowego.

5. Na obszarach narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia, przerwania lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego dla wody 100-letniej, ustala się:

1) zakaz lokalizacji zakładu poprawczego, schroniska dla nieletnich, domu dziecka, domu rencistów oraz budynków użyteczności publicznej z zakresu opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej (związanych ze stałym przebywaniem osób o ograniczonych możliwościach poruszania się);

2) nakaz stosowania rozwiązań polegających na odstąpieniu od realizacji obiektów z podpiwniczeniem albo zastosowania środków technicznych poprzez wykonanie dodatkowych zabezpieczeń typu: szczelne izolacje oraz zastosowanie materiałów budowlanych odpornych na działanie wody.

6. W odległości do 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, w celu zapewnienia szczelności i stabilności wału przeciwpowodziowego, obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przed powodzią.

7. W zakresie ochrony przed hałasem, należy uwzględniać następujące tereny faktycznie zagospodarowane zgodnie z ustaleniami planu:

1) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN, 9MN**, jako tereny „pod zabudowę mieszkaniową”;

2) w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonym symbolem: **1MN-U**, jako tereny „na cele mieszkaniowo-usługowe”;

3) w terenie usług sportu i rekreacji, oznaczonym symbolem **1US**, jako teren „na cele rekreacyjno-wypoczynkowe”;

4) w terenach usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub usług kultury i rozrywki, oznaczonych symbolami: **1UZ-UE-UK, 2UZ-UE-UK**, **3UZ-UE-UK**, **4UZ-UE-UK**, jako tereny „pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”;

5) w terenach zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami: **1ZP, 2ZP**, **3ZP**, **4ZP**, **5ZP**, jako tereny „na cele rekreacyjno-wypoczynkowe”.

8. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji:

1) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;

2) zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;

3) dróg oraz obiektów mostowych;

4) infrastruktury technicznej;

5) budowli przeciwpowodziowych;

6) garaży, parkingów samochodowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;

7) regulacji wód;

8) ujęć wód podziemnych.

9. Wyznacza się ***strefę hydrogeniczną*** w obrębie której ustala się:

1) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych, z wyłączeniem liniowych obiektów infrastruktury technicznej i drogowej, pompowni ścieków, urządzeń wodnych oraz przepustów i obiektów mostowych;

2) nakaz utrzymania ciągłości i funkcjonalności cieków i rowów;

3) nakaz utrzymania powierzchni zapewniającej przepływ i infiltrację wód, z wyjątkiem przepustów i obiektów mostowych;

4) dopuszcza się możliwość prowadzenia prac konserwacyjnych i modernizacyjnych koryta cieków i rowów.

10. Na obszarze objętym planem znajdują się ***rowy***, dla których ustala się:

1) nakaz zachowania funkcji odwadniającej i nawadniającej;

2) nakaz stosowania koryt otwartych, z wyjątkiem pkt 5;

3) zakaz lokalizacji:

   a) budynków w odległości mniejszej niż 5,0 m od górnej krawędzi skarpy rowu,

   b) pozostałych obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowu, z wyłączeniem infrastruktury technicznej, drogowej i obiektów budowlanych dla zapewnienia ochrony przeciwpowodziowej;

4) dopuszczenie wykonywania robót budowlanych obejmujących przebudowę, remont, rozbudowę i wykonanie nowego przebiegu rowów, wykonanie przepustów oraz obiektów mostowych bez możliwości zarurowania pozostałych odcinków koryta, z wyjątkiem pkt 5;

5) dla rowów zlokalizowanych w wydzielonych terenach komunikacji, dopuszczenie wykonywana robót budowlanych obejmujących przebudowę, remont, rozbudowę i wykonanie nowego przebiegu rowów, wykonanie przepustów oraz obiektów mostowych z możliwością zarurowania odcinków koryta.

11. Na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz:

1) wykonywania instalacji na paliwa stałe w obiektach budowlanych;

2) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu (nadsypywania terenu w odniesieniu do poziomu istniejącego), z wyłączeniem:

   a) prac ziemnych związanych z realizacją obiektów infrastruktury i komunikacji oraz budowli przeciwpowodziowych i przeciwosuwiskowych,

   b) wykorzystania wydobytych mas ziemnych w trakcie robót budowlanych na terenie, na którym zostały wydobyte.

12. Wykonywanie odwodnień budowlanych otworami wiertniczymi należy każdorazowo poprzedzić udokumentowaniem warunków hydrogeologicznych.

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 9. 1. Nakaz:

1) maksymalnie możliwej ochrony zieleni istniejącej, szczególnie poprzez jej zachowanie i wkomponowanie w projekt zagospodarowania terenu;

2) zachowania ***drzew wskazanych do ochrony***, oznaczonych na rysunku planu poprzez uwzględnienie w zagospodarowaniu;

3) realizacji nasadzeń w wymiarze – 1 drzewo na każde 15 miejsc parkingowych (postojowych) naziemnych w terenach **1UZ-UE-UK**, **3UZ-UE-UK**, **4UZ-UE-UK**.

2. Dopuszcza się rekompozycję zieleni.

3. Wyznacza się ***strefę zieleni***, której zasięg oznaczono na rysunku planu, dla której ustala się:

1) nakaz:

a) urządzenia i utrzymania jako terenu biologicznie czynnego, z wyłączeniem realizacji obiektów wymienionych w pkt 3,

b) ochrony zieleni istniejącej, z uwzględnieniem zachowania wykształconego drzewostanu towarzyszącego zabudowie mieszkaniowej i usługowej,

c) zagospodarowania strefy w min. 70% jako powierzchnia biologicznie czynna;

2) zakaz lokalizacji:

a) budynków,

b) miejsc parkingowych (postojowych),

c) dojazdów;

3) dopuszczenie lokalizacji:

a) obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej,

b) placów zabaw,

c) terenowych obiektów i urządzeń sportu i rekreacji,

d) dojść, ciągów pieszych i rowerowych.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. 1. Obejmuje się ochroną i oznacza na rysunku planu obiekt o wartościach zabytkowych - budynek szkoły zbudowany w latach 20-30. XX wieku przy ul. Golikówka 52.

2. W odniesieniu do obiektu o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) nakaz zachowania historycznych:

a) bryły i gabarytów budynku,

b) kompozycji, detalu oraz kolorystki i materiałów wykończeniowych elewacji,

c) stolarki okiennej - w przypadku złego stanu zachowania dopuszcza się wymianę z odtworzeniem pierwotnych wymiarów, podziału, proporcji, profili i kolorystyki,

d) stolarki drzwiowej - w przypadku złego stanu zachowania dopuszcza się wymianę z odtworzeniem pierwotnych wymiarów, podziału, proporcji, profili, kolorystyki oraz zastosowania historycznego materiału (drewno),

e) kształtu dachu oraz kolorystyki i rodzaju pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze naturalnie wypalanej cegły);

2) zakaz docieplania w sposób zacierający historyczny wystrój, artykulację i dekorację elewacji.

3. W celu ochrony zabytków archeologicznych:

1) wskazuje się do ochrony i oznacza na rysunku planu **obszarowe stanowisko archeologiczne** ujęte w gminnej ewidencji stanowisk archeologicznych: Kraków – Rybitwy 6 (AZP 102-57; 44):

a) ślad osadnictwa z epoki kamienia/wczesnego okresu epoki brązu,

b) osada z młodszej fazy okresu wpływów rzymskich (kultura przeworska),

c) ślad osadnictw z okresu późnego średniowiecza,

d) ślad osadnictwa z okresu nowożytnego;

2) część obszaru planu obejmuje się **archeologiczną strefą ochrony konserwatorskiej** ze względu na występowanie na tym obszarze stanowisk archeologicznych;

3) prowadzenie robót ziemnych w obrębie stanowisk archeologicznych i archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej wymaga uwzględnienia przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. 1. Jako główne przestrzenie publiczne ustala się:

1) tereny komunikacji, oznaczone symbolami: **1KDL**, **2KDL**, **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **8KDD**, **9KDD**, **10KDD**, **11KDD**, **1KP**, **2KP**;

2) teren placu lub rynku lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem: **1KOR-ZP**;

3) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP**.

2. Ustala się zasady kształtowania i zagospodarowania przestrzeni publicznych poprzez nakaz:

1) wyposażenia przestrzeni publicznych w oświetlenie;

2) uporządkowania istniejących przestrzeni publicznych poprzez sukcesywną przebudowę, remont, wymianę i uzupełnienie elementów wyposażenia, w tym: nawierzchni, oświetlenia;

3) zastosowania kompozycji i właściwego doboru gatunkowego, z wyłączeniem elementów obcych krajobrazowo: egzotycznych odmian i gatunków zimozielonych drzew iglastych z rodzajów takich jak *Thuja*, *Chamaecyparis*, *Juniperus*;

4) stosowania rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji (kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej).

3. Zasady dotyczące nawierzchni:

1) w terenie **1KOR-ZP** nakaz realizacji nawierzchni jako posadzki podkreślającej reprezentacyjny charakter przestrzeni placu;

2) dopuszcza się realizację nawierzchni placów zabaw i małych boisk sportowych z mat gumowych i nawierzchni syntetycznych.

Szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości (w rozumieniu przepisów odrębnych)

§ 12. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki przeprowadzania scaleń i podziału nieruchomości:

1) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek: 400 m^2;

2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale pomiędzy 60^{o} a 120^{o};

3) szerokość frontów działek nie mniejsza niż 12 m;

4) ustalone parametry w pkt 1-3 nie dotyczą parametrów działek wyznaczonych pod drogi publiczne, drogi wewnętrzne, publicznie dostępne ciągi piesze i trasy rowerowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz cieki naturalne i rowy, które należy wyznaczać odpowiednio do potrzeb.

2. Nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

Zasady modernizacji (utrzymania, przebudowy, remontu), rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 13. 1. Jako ogólne zasady obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej, dotyczące całego obszaru planu ustala się:

1) utrzymanie istniejących obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej;

2) możliwość prowadzenia robót budowlanych polegających na budowie, rozbudowie, przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce i odłączeniu obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej;

3) nakaz powiązania planowanych obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej z istniejącym układem zewnętrznym, chyba że ustalenia ust. 2-7 stanowią inaczej;

4) wzdłuż obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych, wynikające z unormowań odrębnych;

5) zasadę lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu elektroenergetyki i telekomunikacji z nakazem uwzględniania ochrony zdrowia ludności przed oddziaływaniem (promieniowaniem) pól elektromagnetycznych;

6) wzdłuż obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, prowadzonych w strefie występowania systemu korzeniowego drzew (istniejących lub planowanych do nasadzeń), nakaz stosowania rozwiązań technicznych (np. ekranów korzeniowych) uniemożliwiających wrastanie korzeni w infrastrukturę podziemną;

7) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, dla których nie określa się mocy zainstalowanej elektrycznej;

8) zakaz lokalizacji instalacji wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem mikroinstalacji.

2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej lub w oparciu o indywidualne ujęcia;

2) przy projektowaniu zasilania w wodę planowanych obiektów, przyjmowanie rzędnej linii ciśnień średnio 232,00 m n.p.m.;

3) minimalny przekrój noworealizowanej miejskiej sieci wodociągowej: DN 100 mm;

4) rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych w powiązaniu z miejską siecią wodociągową.

3. W zakresie **odprowadzania ścieków oraz wód opadowych** ustala się:

1) nakaz odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych, w oparciu o system kanalizacji rozdzielczej (kanalizacja sanitarna);

2) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;

3) dopuszczenie w terenach nieobjętych kanalizacją sanitarną, tymczasowo (do czasu realizacji kanalizacji) zastosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;

4) minimalny przekrój noworealizowanej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej: ø 250 mm, z wyjątkiem kanalizacji tłocznej, dla której nie określa się minimalnego przekroju;

5) minimalny przekrój noworealizowanej miejskiej sieci kanalizacji opadowej: ø 300 mm, z wyjątkiem kanalizacji tłocznej, dla której nie określa się minimalnego przekroju;

6) zagospodarowanie wód opadowych poprzez retencję w miejscu lub odprowadzenie do odbiornika (kanalizacji opadowej, rowu, cieku), z uwzględnieniem rozwiązań:

a) ułatwiających przesiąkanie wody deszczowej do gruntu,

b) spowalniających odpływ do odbiornika do ilości jaka powstaje na terenie przed zagospodarowaniem (przy współczynniku spływu 0,05 - 0,1), z wyjątkiem terenów przeznaczonych pod tereny dróg publicznych,

c) zwiększających retencję;

7) dla terenów: **1UZ-UE-UK**, **2UZ-UE-UK**, **3UZ-UE-UK**, **4UZ-UE-UK**, **1US**, zakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych wyłącznie w oparciu o retencję w miejscu (nakaz zastosowania rozwiązań łączonych).

4. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:

1) doprowadzenie gazu do odbiorców w oparciu o sieć gazową niskiego i średniego ciśnienia;

2) dopuszczenie wykorzystania gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracyjnych.

5. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:

1) zaspokajanie potrzeb grzewczych i innych potrzeb energetycznych w oparciu o sieć ciepłowniczą, energię elektryczną, paliwa gazowe, lekki olej opałowy, odnawialne źródła energii (np. energia słoneczna, geotermalna), z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 7 i 8;

2) parametry noworealizowanej miejskiej sieci ciepłowniczej:

a) w sezonie grzewczym obliczeniowa temperatura sieci cieplnej, zmienna w funkcji temperatury powietrza zewnętrznego: 135°/65°C,

b) w sezonie letnim stała temperatura czynnika grzewczego: 70°/30°C, a w przypadku ciepła technologicznego: 70°/45°C.

6. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

1) doprowadzenie energii elektrycznej do odbiorców w oparciu o:

a) stacje transformatorowe SN/nN oraz sieć elektroenergetyczną wysokiego, średniego i niskiego napięcia,

b) odnawialne źródła energii, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 7 i 8,

c) urządzenia służące do wytwarzania energii w skojarzeniu z produkcją ciepła (urządzenia kogeneracyjne);

2) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci elektroenergetycznej jako sieć doziemną lub napowietrzną;

3) budowę stacji transformatorowych SN/nN jako stacji podziemnych, wnętrzowych wolnostojących lub umieszczonych wewnątrz obiektów oraz słupowych;

4) minimalny przekrój:

a) napowietrznych przewodów wysokiego napięcia: 120 mm^2,

b) doziemnych przewodów wysokiego napięcia: 240 mm²,

c) doziemnych przewodów niskiego i średniego napięcia: 16 mm²,

d) napowietrznych przewodów niskiego i średniego napięcia: 25 mm².

7. W **zakresie telekomunikacji** ustala się:

1) zaspokojenie potrzeb odbiorców w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę lub budowę nowych obiektów i urządzeń budowlanych telekomunikacyjnych, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;

2) w przypadku realizacji obiektów liniowych, wykonanie ich jako kablową sieć doziemną;

3) dla pozostałych obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym dotyczących lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej:

a) dopuszczenie w całym obszarze planu inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej (takich jak: anteny, maszty, stacje bazowe i inne urządzenia techniczne), z zastrzeżeniem lit. b),

b) zakaz lokalizacji anten, masztów, stacji bazowych oraz innych urządzeń technicznych z zakresu łączności publicznej na oznaczonym na rysunku planu obiekcie o wartościach zabytkowych.

Zasady modernizacji (utrzymania, przebudowy, remontu), rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 14. 1. Ustala się zasady obsługi obszaru planu przez docelowy układ komunikacyjny, w granicach wyznaczonych terenów komunikacji, określony na rysunku planu, z uwzględnieniem parametrów typowych przekrojów jezdni (ilość jezdni x ilość pasów ruchu na jednej jezdni):

1) układ drogowy nadrzędny, udostępniający połączenie obszaru z zewnętrznym układem komunikacyjnym, obejmują drogi publiczne:

a) droga lokalna w terenie **1KDL** – w granicy fragment ul. Rybitwy – 1x2,

b) droga lokalna w terenie **2KDL** – w granicy fragment ul. Golikówka – 1x2;

2) układ drogowy uzupełniający, połączony z układem drogowym opisanym w pkt 1, obejmuje drogi publiczne klasy dojazdowej w terenach:

a) **1KDD** – fragment ul. Golikówka – 1x2,

b) **2KDD** – nowy odcinek drogi, w rejonie terenów: **2MN**, **3MN** – 1x2,

c) **3KDD** – fragment ul. Szparagowej – 1x2,

d) **4KDD** – nowy odcinek drogi, od skrzyżowania z drogą w terenie **1KDL**, w rejonie terenów: **1UZ-UE-UK**, **1ZP**, **2ZP** – 1x2,

e) **5KDD** – droga bez nazwy, od skrzyżowania z drogą w terenie **1KDL**, pomiędzy terenami: **1UZ-UE-UK**, **2ZP**, **3ZP**, – 1x2,

f) **6KDD** – fragment ul. Strażackiej w rejonie skrzyżowania z drogą w terenie **2KDL** – 1x2,

g) **7KDD** – nowy odcinek drogi, od skrzyżowania z drogą w terenie **2KDL**, zakończony miejscem do zawracania pojazdów w rejonie terenów: **2UZ-UE-UK**, **1KOR-ZP** – 1x2,

h) **8KDD** – nowy odcinek drogi, od skrzyżowania z drogą w terenie **9KDD**, w rejonie terenów: **2UZ-UE-UK**, **1ZN** – 1x2,

i) **9KDD** – nowy odcinek pomiędzy skrzyżowaniami z drogami w terenach: **1KDL**, **2KDL** – 1x2,

j) **10KDD** – nowy odcinek drogi, od skrzyżowania z drogą w terenie **9KDD**, zakończony miejscem do zawracania pojazdów w rejonie terenów: **1IK-ZN**, **2ZN** – 1x2,

k) **11KDD** – nowy odcinek drogi, od skrzyżowania z drogą w terenie **1KDL**, zakończony miejscem do zawracania pojazdów w rejonie terenów: **1MN-U**, **1US**, **2KP** – 1x2;

3) układ dróg publicznych, opisany w pkt 1 i 2, uzupełniają:

a) tereny komunikacji pieszo-rowerowej, dla których ustala się następujące szerokości w liniach rozgraniczających:

- **1KP** – do 16 m, na południe od **9KDD**, między terenami: **3UZ-UE-UK**, **1US**, **2KP**,

- **2KP** – do 12 m, pomiędzy **9KDD**, a **11KDD**, między terenami: **1MN-U**, **3UZ-UE-UK**, **4UZ-UE-UK**, **1US**, **1KP**,

b) teren placu lub rynku lub zieleni urządzonej **1KOR-ZP** – między terenami: **2UZ-UE-UK, 2KDL, 7KDD, 9KDD**.

2. Rozbudowa istniejącego układu komunikacyjnego obejmie:

1) budowę nowych odcinków dróg w terenach: **2KDD**, **4KDD**, **7KDD**, **8KDD**, **9KDD**, **10KDD, 11KDD**;

2) budowę nowych odcinków komunikacji pieszo-rowerowej: **1KP**, **2KP**;

3) przebudowę dróg w terenach: **1KDL**, **2KDL**, **1KDD**, **3KDD, 5KDD, 6KDD**.

3. Nie wyznacza się miejsc zjazdów z dróg publicznych.

4. Dojazdy zapewniające dostęp do dróg publicznych powinny zostać wytyczone w sposób umożliwiający prowadzenie lokalnych sieci uzbrojenia terenu.

5. Realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji (kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej) wymaga zapewnienia:

1) rozwiązań technicznych dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami;

2) rozwiązań technologicznych wspomagających i poprawiających warunki wzrostu drzew i krzewów.

6. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

1) określa się minimalną liczbę miejsc parkingowych (postojowych) dla samochodów, wliczając miejsca w garażach, odniesioną odpowiednio do funkcji obiektów lub do funkcji ich części - według poniższych wskaźników:

a) budynki w zabudowie jednorodzinnej: 2 miejsca na 1 dom,

b) hotele: 10 miejsc na 100 pokoi,

c) domy studenckie: 20 miejsc na 100 łóżek,

d) internaty, domy dziecka: 10 miejsc na 100 łóżek,

e) pensjonaty, domy wypoczynkowe: 20 miejsc na 100 łóżek,

f) domy rencistów: 12 miejsc na 100 łóżek,

g) domy zakonne: 10 miejsc na 1 dom,

h) budynki administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości: 20 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,

i) budynki kultury - teatry, kina, sale koncertowe: 25 miejsc na 100 widzów (miejsc siedzących),

j) budynki kultury - sale wystawowe, muzea: 25 miejsc na 100 odwiedzających (jednocześnie),

k) budynki kultu religijnego: 10 miejsc na 100 uczestników (jednocześnie),

l) budynki oświaty: 20 miejsc na 100 zatrudnionych,

m) budynki szkolnictwa wyższego, nauki: 20 miejsc na 100 zatrudnionych,

n) budynki szkolnictwa wyższego (dodatkowo, jeśli ze studentami): 10 miejsc na 100 studentów,

o) budynki opieki zdrowotnej: 30 miejsc na 100 łóżek,

p) budynki opieki społecznej i socjalnej: 20 miejsc na 100 zatrudnionych,

q) budynki obsługi bankowej: 20 miejsc na 100 zatrudnionych,

r) obiekty handlu - 2000 m² pow. sprzedaży i niżej: 30 miejsc na 1000 m² pow. sprzedaży,

s) budynki gastronomii: 25 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych,

t) budynki innych usług: 20 miejsc na 100 zatrudnionych,

u) budynki biur: 30 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,

v) obiekty sportowe - stadiony, hale - poniżej 5000 widzów: 15 miejsc na 100 widzów (miejsc siedzących),

w) obiekty sportowe lokalne - korty tenisowe, baseny, boiska, itp.: 30 miejsc na 100 użytkowników (jednocześnie);

2) wskaźniki, o których mowa w pkt 1, nie mają zastosowania w przypadku zamiaru wykonania robót budowlanych w istniejących budynkach, polegających na:

a) remoncie,

b) termomodernizacji,

c) lokalizacji pochylni i ramp dla osób ze szczególnymi potrzebami, szybów windowych i klatek schodowych zewnętrznych,

d) rozbudowie, nadbudowie lub przebudowie, o ile nie spowoduje to zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub zwiększenia liczby samodzielnych lokali mieszkalnych;

3) dodatkowo – poza liczbą miejsc parkingowych (postojowych) określonych w pkt 1 lit. b–u nakazuje się zapewnienie stanowisk na kartę parkingową - min. 4% liczby miejsc parkingowych (postojowych) przeznaczonych dla danego obiektu i nie mniej niż 1 stanowisko;

4) określa się minimalną liczbę stanowisk postojowych dla rowerów, wliczając miejsca wewnątrz obiektów, odniesioną odpowiednio do funkcji obiektów lub do funkcji ich części - według poniższych wskaźników:

a) hotele: do decyzji inwestora,

b) domy studenckie: 30 miejsc na 100 łóżek,

c) internaty, domy dziecka: do decyzji inwestora,

d) pensjonaty, domy wypoczynkowe: 15 miejsc na 100 łóżek,

e) budynki administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości: 10 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,

f) budynki kultury - teatry, kina, sale koncertowe: 5 miejsc na 100 widzów (miejsc siedzących),

g) budynki szkolnictwa wyższego, nauki: do decyzji inwestora,

h) budynki szkolnictwa wyższego (dodatkowo, jeśli ze studentami): do decyzji inwestora,

i) budynki opieki zdrowotnej: 5 miejsc na 100 łóżek,

j) budynki handlu - 2000 m² pow. sprzedaży i niżej: 10 miejsc na 1000 m² powierzchni sprzedaży,

k) budynki gastronomii: 10 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych,

l) budynki innych usług: 5 miejsc na 100 zatrudnionych,

m) budynki biur: 10 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,

n) obiekty sportowe - stadiony, hale - poniżej 5000 widzów: 1 miejsce na 100 widzów (miejsc siedzących),

o) obiekty sportowe lokalne - korty tenisowe, baseny, boiska, itp.: 5 miejsc na 100 użytkowników (jednocześnie);

5) miejsca parkingowe (postojowe) i stanowiska postojowe dla rowerów dla potrzeb danego obiektu nakazuje się lokalizować i bilansować w obrębie działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji administracyjnej lub zgłoszeniem;

6) dopuszcza się lokalizowanie dodatkowych miejsc parkingowych (postojowych) ponad wymagania określone w pkt 1 - także w obrębie terenów obejmujących drogi publiczne, jako pasy i zatoki postojowe oraz na wydzielonych terenach, dla których jest dopuszczenie na parking;

7) dopuszcza się lokalizowanie dodatkowych stanowisk postojowych dla rowerów – ponad wymagania określone w pkt 4 – także w obrębie terenów obejmujących drogi publiczne oraz na wydzielonych terenach, dla których dopuszczone jest przeznaczenie na parkingi.

7. Ustala się następujące sposoby realizacji miejsc parkingowych (postojowych):

1) zakaz lokalizacji miejsc postojowych:

a) w terenach drogi lokalnej: **1KDL**, **2KDL**,

b) w terenach komunikacji pieszo-rowerowej: **1KP**, **2KP**,

c) w terenach zieleni naturalnej: **1ZN**, **2ZN**,

d) w terenach zieleni urządzonej: **1ZP**, **2ZP**, **3ZP, 4ZP**, **5ZP**,

e) w ***strefie zieleni***,

f) w ***strefie hydrogenicznej***;

2) miejsca parkingowe (postojowe) należy realizować jako naziemne;

3) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych (postojowych):

a) jako garaże wolnostojące:

- w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN**,

- w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług **1MN-U**,

b) jako garaże podziemne:

- w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: **7MN**, **8MN**, **9MN**,

- w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług **1MN-U,**

- w terenach usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub usług kultury i rozrywki: **1UZ-UE-UK**, **3UZ-UE-UK**, **4UZ-UE-UK**,

c) jako wbudowane w partery budynków:

- w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN**,

- w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług **1MN-U,**

- w terenach usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub usług kultury i rozrywki: **1UZ-UE-UK**, **3UZ-UE-UK**, **4UZ-UE-UK**.

Wysokość stawki procentowej

§ 15. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ustala się dla wszystkich terenów objętych granicami planu w wysokości 30%.

ROZDZIAŁ III
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 16. 1. Elementami wyposażenia terenów jest zieleń oraz obiekty i urządzenia budowlane:

1) obiekty i urządzenia budowlane infrastruktury technicznej, z wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych;

2) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zasad określonych w § 13 ust. 1 pkt 7;

3) niewyznaczone na rysunku planu:

   a) ciągi piesze,

   b) trasy rowerowe;

4) niewyznaczone na rysunku dojazdy i zjazdy, z zastrzeżeniem § 28 ust. 3 pkt 2 lit. b;

5) miejsca parkingowe (postojowe), z uwzględnieniem zasad określonych w § 14 ust. 7;

6) wiaty rowerowe o maksymalnej wysokości zabudowy: **3 m**;

7) urządzenia i obiekty ochrony akustycznej;

8) konstrukcje oporowe;

9) błękitno-zielona infrastruktura;

10) budowle hydrotechniczne i urządzenia wodne służące utrzymaniu wód i ochronie przeciwpowodziowej;

11) toalety ogólnodostępne lokalizowane w obiektach budowlanych o maksymalnej powierzchni obiektu 20 m^2.

2. Na całym obszarze planu ustala się dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej o charakterze ponadlokalnym, z uwzględnieniem ust. 1 pkt 1 oraz § 13 ust. 1.

3. W zakresie maksymalnej wysokości zabudowy i maksymalnej wysokości obiektu budowlanego dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:

1) określone dla poszczególnych terenów maksymalne wysokości zabudowy lub maksymalne wysokości obiektu budowlanego nie dotyczą linii energetycznych;

2) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

   a) w terenach komunikacji: **10 m**,

   b) w pozostałych terenach: **5 m**, z zastrzeżeniem § 25 ust. 2 pkt 6, § 26 ust. 2 pkt 1 lit. f.

§ 17. 1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone symbolami: **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN**.

2. Określa się:

1) klasę przeznaczenia uzupełniającego:

   a) teren usług handlu detalicznego,

b) teren usług rzemieślniczych,

c) teren usług turystyki,

d) teren usług gastronomii,

e) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,

f) teren usług edukacji,

g) teren usług kultury i rozrywki,

h) teren usług biurowych i administracji;

2) klasę przeznaczenia wykluczanego: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej.

3. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji :

a) budynków gospodarczych,

b) garaży wolnostojących,

c) wiat,

d) altan;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) dla zabudowy jednorodzinnej: **70%**,

b) dla zabudowy usługowej: **50%**;

3) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: **0,1**;

4) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy:

a) dla zabudowy jednorodzinnej: **0,9**,

b) dla zabudowy usługowej: **1,2**;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

a) dla zabudowy jednorodzinnej: **30%**,

b) dla zabudowy usługowej: **40%**;

6) maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych i usługowych: **11 m**,

b) dla budynków gospodarczych, garaży wolnostojących, wiat i altan: **6 m**;

7) maksymalną wysokość obiektu budowlanego:

a) dla budynków mieszkalnych i usługowych: **11 m**,

b) dla budynków gospodarczych, garaży wolnostojących, wiat i altan: **6 m**;

8) klasę przeznaczenia uzupełniającego terenu:

a) o którym mowa w ust. 2 pkt 1 można realizować jako osobne budynki, przy czym powierzchnia ich zabudowy nie może przekroczyć 30% wartości maksymalnego udziału powierzchni zabudowy dla danego terenu,

b) o której mowa w ust. 2 pkt 1 lit. f można realizować jedynie jako przedszkole lub usługi z zakresu opieki nad dziećmi w wieku do lat 3.

§ 18. 1. Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług**, oznaczony symbolem: **1MN-U.**

2. Określa się klasę przeznaczenia wykluczanego:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;

2) teren usług handlu hurtowego.

3. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji:

a) budynków gospodarczych,

b) garaży wolnostojących,

c) wiat,

d) altan;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) dla zabudowy jednorodzinnej: **70%**,

b) dla zabudowy usługowej**: 50%**;

3) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: **0,1**;

4) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy:

a) dla zabudowy jednorodzinnej: **0,9**,

b) dla zabudowy usługowej**: 1,2**;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

a) dla zabudowy jednorodzinnej: **30%**,

b) dla zabudowy usługowej: **40%**;

6) maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych i usługowych: **11 m**,

b) dla budynków gospodarczych, garaży wolnostojących, wiat i altan: **6 m**;

7) maksymalną wysokość obiektu budowlanego:

a) dla budynków mieszkalnych i usługowych: **11 m**,

b) dla budynków gospodarczych, garaży wolnostojących, wiat i altan: **6 m**.

§ 19. 1. Wyznacza się **Tereny usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub usług kultury i rozrywki**, oznaczone symbolami: **1UZ-UE-UK, 2UZ-UE-UK, 3UZ-UE-UK, 4UZ-UE-UK.**

2. Określa się klasę przeznaczenia uzupełniającego:

1) teren usług handlu detalicznego;

2) teren usług rzemieślniczych;

3) teren usług gastronomii;

4) teren usług sportu i rekreacji;

5) teren usług administracji.

3. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji:

a) przedszkoli,

b) usług z zakresu opieki nad dziećmi w wieku do lat 3;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) w terenach: **1UZ-UE-UK, 3UZ-UE-UK, 4UZ-UE-UK**: **50%**,

b) w terenie **2UZ-UE-UK**: **40%**;

3) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: **0,1**;

4) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy:

a) w terenach: **1UZ-UE-UK, 3UZ-UE-UK, 4UZ-UE-UK**: **1,1**,

b) w terenie **2UZ-UE-UK**: **1,4**;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

a) w terenach: **1UZ-UE-UK, 3UZ-UE-UK, 4UZ-UE-UK**: **35%**,

b) w terenie **2UZ-UE-UK**: **45%**;

6) maksymalną wysokość zabudowy: **13 m**;

7) maksymalną wysokość obiektu budowlanego: **13 m**;

8) klasę przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 2 można realizować jako:

a) teren usług handlu detalicznego, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług administracji – jedynie jako dodatkowe funkcje lokalizowane w budynku z zakresu klasy przeznaczenia terenu określonego w ust. 1, przy czym suma ich powierzchni nie może przekroczyć 30% powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych tego budynku,

b) teren usług sportu i rekreacji – jako:

- dodatkowe funkcje lokalizowane w budynku z zakresu klasy przeznaczenia terenu określonego w ust. 1, przy czym suma ich powierzchni nie może przekroczyć 45% powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych tego budynku,
- osobne budynki, przy czym ich powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 45% wartości maksymalnego udziału powierzchni zabudowy dla danego terenu,
- terenowe obiekty i urządzenia sportowe, przy czym ich powierzchnia nie może przekroczyć 45% wartości maksymalnego udziału powierzchni zabudowy dla danego terenu,

c) łączny udział wszystkich klas przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 45% wartości maksymalnego udziału powierzchni zabudowy dla danego terenu.

4. W terenie **2UZ-UE-UK** znajduje się oznaczony na rysunku planu obiekt o wartościach zabytkowych – budynek szkoły, który obejmuje się ochroną na zasadach określonych w § 10 ust. 2.

§ 20. 1. Wyznacza się **Teren usług sportu i rekreacji**, oznaczony symbolem **1US**.

2. Określa się klasę przeznaczenia uzupełniającego:

1) teren usług gastronomii;

2) teren usług kultury i rozrywki;

3) teren usług biurowych i administracji.

3. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: **50%**;

2) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: **0,1**;

3) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: **1,2**;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: **40%**;

5) maksymalną wysokość zabudowy: **13 m**;

6) maksymalną wysokość obiektu budowlanego: **13 m**;

7) klasę przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 2 można realizować jako:

a) dodatkowe funkcje lokalizowane w budynku z zakresu klasy przeznaczenia terenu określonego w ust. 1, przy czym suma ich powierzchni nie może przekroczyć 30% powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych tego budynku,

b) osobne budynki, przy czym ich powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 45% wartości maksymalnego udziału powierzchni zabudowy dla danego terenu.

§ 21. 1. Wyznacza się **Tereny dróg lokalnych**, oznaczone symbolami: **1KDL, 2KDL.**

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) lokalizację drogi publicznej klasy lokalnej, obejmującej budowle drogowe wraz z przynależnymi odpowiednio drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami służącymi zarządzaniu drogą, prowadzeniu i obsłudze ruchu drogowego;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) obiektów związanych z obsługą pasażerów komunikacji miejskiej,

b) obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej niezwiązanej funkcjonalnie z drogami;

3) maksymalna wysokość obiektów budowlanych, o których mowa w pkt 2: **6 m**;

4) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających:

a) teren **1KDL –** do **11 m**,

b) teren **2KDL –** do **18 m**, z poszerzeniem do **20 m** w rejonie terenu **1KDL**.

§ 22. 1. Wyznacza się **Tereny dróg dojazdowych**, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD.**

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) lokalizację drogi publicznej klasy dojazdowej, obejmującej budowle drogowe wraz z przynależnymi odpowiednio drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami służącymi zarządzaniu drogą, prowadzeniu i obsłudze ruchu drogowego;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) obiektów związanych z obsługą pasażerów komunikacji miejskiej,

b) obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej niezwiązanej funkcjonalnie z drogami;

3) maksymalna wysokość obiektów budowalnych, o których mowa w pkt 2: **6 m**;

4) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających:

a) teren **1KDD** – w granicy planu do **21 m**,

b) teren **2KDD** – w granicy planu do **14 m,**

c) teren **3KDD** – w granicy planu do **12,5 m**,

d) teren **4KDD** – do **13 m**, z poszerzeniami do: **20 m** w rejonie skrzyżowania z drogą w terenie **1KDL**, do **19 m** w rejonie terenu **1ZP**,

e) teren **5KDD** – do **8 m**, z poszerzeniem do **12 m** w rejonie skrzyżowania z drogą w terenie **1KDL**,

f) teren **6KDD** – w granicy planu do **5,5 m**,

g) teren **7KDD** – do **9 m**, z poszerzeniami: do **26 m** w rejonie skrzyżowania z drogą w terenie **2KDL**, do **16 m** w miejscu do zawracania pojazdów w rejonie terenów: **2UZ-UE-UK**, **1KOR-ZP**,

h) teren **8KDD** – do **16 m**, z poszerzeniami: do **22 m** w rejonie skrzyżowania z drogą w terenie **9KDD**,

i) teren **9KDD** – do **14 m**, z poszerzeniami: do **25 m** w rejonie skrzyżowania z drogą w terenie **2KDL**, do **23 m** w rejonie skrzyżowania z drogą w terenie **1KDL**, do **27 m** na łukach,

j) teren **10KDD** – do **8 m**, z poszerzeniami: do **15 m** w rejonie skrzyżowania z drogą w terenie **9KDD**, do **20 m** w miejscu do zawracania pojazdów,

k) teren **11KDD** – do **11 m**, z poszerzeniami: do **19 m** w rejonie skrzyżowania z drogą w terenie **1KDL**, do **15 m** w miejscu do zawracania pojazdów w rejonie terenów: **10MN-U**, **1US**, **2KP**.

§ 23. 1. Wyznacza się **Tereny komunikacji pieszo - rowerowej**, oznaczone symbolami: **1KP, 2KP.**

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) lokalizację publicznie dostępnego ciągu pieszo – rowerowego, obejmującego budowle służące obsłudze ruchu pieszego lub rowerowego wraz z przynależnymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu;

2) maksymalną wysokość obiektów budowlanych, o których mowa w pkt 1: **6 m**.

§ 24. 1. Wyznacza się **Teren placu lub rynku lub zieleni urządzonej**, oznaczony symbolem **1KOR-ZP.**

2. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

1) lokalizację:

a) publicznie dostępnego placu,

b) publicznie dostępnego skweru i zieleńca;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) ogródków kawiarnianych i gastronomicznych,

b) placów zabaw,

c) terenowych obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych z wyłączeniem budynków,

d) altan,

e) rzeźb i pomników;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) dla terenu placu lub rynku: **40%**,

b) dla terenu zieleni urządzonej: **60%**;

4) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: **0,01**;

5) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: **0,1**;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: **10%**;

7) maksymalną wysokość zabudowy: **5 m**;

8) maksymalną wysokość obiektu budowlanego: **5 m**.

§ 25. 1. Wyznacza się **Tereny kanalizacji**, oznaczone symbolami: **1IK, 2IK**.

2. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

1) lokalizację publicznych obiektów i urządzeń budowlanych służących do odprowadzania ścieków oraz wód opadowych;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: **10%**;

3) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: **0,01**;

4) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: **0,9**;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: **90%**;

6) maksymalną wysokość zabudowy: **6 m**;

7) maksymalną wysokość obiektu budowlanego: **6 m**.

§ 26. 1. Wyznacza się **Teren kanalizacji lub zieleni naturalnej**, oznaczony symbolem **1IK-ZN**.

2. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

1) dla terenu kanalizacji:

a) lokalizację publicznych obiektów i urządzeń budowlanych służących do odprowadzania ścieków oraz wód opadowych;

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: **30%**;

c) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: **0,01**;

d) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: **0,9**;

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: **70%;**

f) maksymalną wysokość zabudowy: **8 m**;

g) maksymalną wysokość obiektu budowlanego: **8 m**.

2) dla terenu zieleni naturalnej:

a) zakaz lokalizacji budynków;

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: **95%**;

c) maksymalną wysokość zabudowy: **5 m**;

d) maksymalną wysokość obiektu budowlanego: **5 m**.

§ 27. 1. Wyznacza się **Tereny zieleni naturalnej**, oznaczone symbolami**: 1ZN, 2ZN**.

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) zakaz lokalizacji budynków,

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: **95%**;

3) maksymalną wysokość zabudowy: **5 m**,

4) maksymalną wysokość obiektu budowlanego: **5 m**.

§ 28. 1. Wyznacza się **Tereny zieleni urządzonej**, oznaczone symbolami**: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP.**

2. Określa się klasę przeznaczenia uzupełniającego w terenach: **2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP**: teren komunikacji pieszo rowerowej.

3. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

1) lokalizację publicznie dostępnego parku, skweru i zieleńca;

2) zakaz lokalizacji:

a) budynków, z wyłączeniem terenu **1ZP**,

b) dojazdów;

3) dopuszczenie lokalizacji:

a) ogródków jordanowskich,

b) placów zabaw,

c) terenowych obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych z wyłączeniem budynków,

d) amfiteatrów,

e) wybiegów dla psów,

f) altan,

g) sanitariatów;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: **70%**,

5) maksymalną wysokość zabudowy: **5 m**;

6) maksymalną wysokość obiektu budowlanego: **5 m**;

7) maksymalna powierzchnia pojedynczego obiektu budowlanego, o którym mowa w pkt 3 lit. g: **15 m^2**.

ROZDZIAŁ IV
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 30. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Wiceprzewodniczący Rady
Miasta Krakowa

Łukasz Maślona



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU „RYBITWY - REJON ULICY STRAŻACKIEJ"

RYSUNEK PLANU
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LVI/1170/24 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2024 r.

ELEMENTY USTALEŃ PLANU:

- granice obszaru planu
- linia regulacyjna ulicy
- obszar/strefa ochrony krajobrazu kulturowego
- granice obszarów przestrzeni publicznych
- granice obszarów o podwyższonych wymaganiach ochrony środowiska
- granice obszarów zagrożonych powodzią, na których zlokalizowane mogą być obiekty budowlane przeznaczone na stały pobyt ludzi oraz obiekty budowlane, o których mowa w art. 71 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478, z późn. zm.)
- granice obszarów zagrożonych powodzią, na których zlokalizowane mogą być obiekty budowlane przeznaczone na stały pobyt ludzi oraz obiekty budowlane, o których mowa w art. 71 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478, z późn. zm.)
- granice obszarów zagrożonych powodzią, na których zlokalizowane mogą być obiekty budowlane przeznaczone na stały pobyt ludzi oraz obiekty budowlane, o których mowa w art. 71 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478, z późn. zm.)
- obiekt o wartościach kulturowych
- drzewo wiązane do ochrony
- strefa 50 m od stopy nasypu przy stronie odpowiedniej
- linie rozgraniczające terenów o różnych zasadach zagospodarowania
- granice terenów
- granice terenów elementarnych
- granice terenów elementarnych o zróżnicowanych zasadach zagospodarowania

Załącznik nr 2 do uchwały nr LVI/1170/26
Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU „RYBITWY - REJON ULICY STRAŻACKIEJ”

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rybitwy - rejon ulicy Strażackiej” został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 30 marca do 28 kwietnia 2026 r.
Termin wnoszenia uwag dotyczących wykładanego projektu planu określony w ogłoszeniu i obwieszczeniu w tej sprawie upłynął z dniem 12 maja 2026 r.
Prezydent Miasta Krakowa zarządzeniem nr 1081/2026 z dnia 20 maja 2026 r. *w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rybitwy - rejon ulicy Strażackiej” w tym uwag zgłoszonych w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu tego planu i rozpoznania pism w zakresie niestanowiącym uwag,* rozpatrzył uwagi dotyczące projekt planu i nie uwzględnił uwag zawartych w poniższym wykazie.

Niniejsze rozstrzygnięcie zgodnie z przepisami art. 20 ust. 1 ustawy, w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, zawiera listę wszystkich uwag nieuwzględnionych w toku procedury planistycznej przez Prezydenta Miasta Krakowa.
W zakresie uwag objętych załącznikiem, Rada Miasta Krakowa postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Lp.	NR UWA-GI	IMIĘ I NAZWISKO lub NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ (adres w dokumentacji planistycznej)	TREŚĆ UWAGI (pełna treść uwagi znajduje się w dokumentacji planistycznej)	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA (numery działek lub inne określenie terenu objętego uwagą)	USTALENIA PROJEKTU PLANU	ROZSTRZYGNIĘCIE PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI	ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA KRAKOWA W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI	UZASADNIENIE STANOWISKA RADY MIASTA KRAKOWA
1.	*2.*	*3.*	*4.*	*5.*	*6.*	*7.*	*8.*	*9.*
1.	1	[…]*	Wnioskuję o zmianę przebiegu drogi 11KDD. Planowana droga 11KDD przecina utworzony w 2025 roku w ramach Budżetu obywatelskiego Park „Zielono Mi!!! oraz wokół Nas!”. Zajmuje on tereny 4ZP i 5ZP. Na jego obszarze znajduje się plac zabaw, ścieżki pieszo-rowerowe, ławki, hamaki, świeże nasadzenia drzew i krzewów, oświetlenie itp. Teren jest bardzo intensywnie użytkowany przez okolicznych mieszkańców, a plac zabaw pełen jest dzieci. W bezpośrednim sąsiedztwie parku powstaje obecnie żłobek. W budżecie obywatelskim na 2025 rok został przegłosowany przez mieszkańców plan „Zielono Mi!!! oraz wokół Nas! 2.0” będący kontynuacją i przedłużeniem wyżej opisanego parku (2ZP i 3ZP). Realizacja tego planu pozwoli na połączenie terenów zielonych z istniejącym domem kultury i planowaną szkołą na terenie 1UZ-UE-UK. Z powodu braku chodników wzdłuż ul. Rybitwy, ścieżki pieszo-rowerowe nabierają szczególnego znaczenia, gdyż pozwalają na bezpieczne przemieszczanie się. Planowana droga 11KDD podzieli utworzony park na dwie części, w wyniku czego plac zabaw zostanie oddzielony od pozostałej części parku. Zaburzy to ideę powstania parku, ponieważ wymusi konieczność przekraczania drogi przez użytkowników parku, stwarzając dla nich niebezpieczeństwo. W związku z powyższym wnioskujemy o zmianę przebiegu drogi 11KDD tak, aby nie przecinała niedawno utworzonego parku.	11KDD	11KDD	Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił uwagi	Rada Miasta Krakowa nie uwzględniła uwagi	Uwaga nieuwzględniona. W celu zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej m. in. terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 9MN i terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług 1MN-U konieczne jest wyznaczenie terenu drogi publicznej klasy dojazdowej 11KDD, służącej efektywnej, wspólnej obsłudze przyległych terenów zabudowy. Ponadto zgodnie z obowiązującym od dnia 18 listopada 2011 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rybitwy - Północ”, na przedmiotowym terenie, w tych samych granicach została wyznaczona droga dojazdowa (o symbolu KDD21). Wyznaczenie w sporządzanym projekcie planu drogi 11KDD jest zatem utrzymaniem obowiązujących ustaleń planistycznych. Projekt planu, zgodnie z ustawą, podlegał uzgodnieniu z Zarządem Dróg Miasta Krakowa.
2.	2	[…]* + 30 mieszkańców	Uwagi do konsultowanego projektu planu miejscowego „Rybitwy - rejon ulicy Strażackiej" Składam uwagi do projektu sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rybitwy - rejon ulicy Strażackiej" wyłożonego do wglądu w dniach od 30 marca do			Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił uwagi w zakresie pkt 1 i 3	Rada Miasta Krakowa nie uwzględniła uwagi w zakresie pkt 1 i 3	
3.	3	[…]* + 30 mieszkańców						

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
			28 kwietnia 2026 r. Powyższemu projektowi planu miejscowego zarzucam przyjęcie ustaleń sprzecznych z ustaleniami przyjętymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, tj. naruszenie prawa materialnego, a konkretnie art. 9 ust. 4, art. 15 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej: u.p.z.p.) w związku z art. 67 Ustawy z dnia 5 listopada 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (dalej: ustawa zmieniająca), w zakresie braku zgodności pomiędzy zapisami Studium, a projektem planu miejscowego w zakresie przeznaczenia działek ewidencyjnych nr 191/4, 198, 199, obr. 21, Podgórze, które zostały przeznaczone, pod tereny usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub usług kultury i rozrywki oznaczone na rysunku planu 1UZ-UE-UK. 1. Zgodnie z zapisami Studium dla ww. działek określono przeznaczenie pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN). Zgodnie z tomem III Studium zawierającym wytyczne do planów miejscowych, dla jednostki urbanistycznej 49 Płaszów-Rybitwy, dla terenu ww. działek ewidencyjnych określono przeznaczenie pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną (MN), gdzie przewidziano udział zabudowy usługowej (U) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 30%. Projekt planu przewiduje przeznaczenie terenów ww. działek tylko na funkcję usługową (w 100%), nie tylko z zakresu usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub usług kultury i rozrywki (usługi publiczne), ale także jako przeznaczenie uzupełniające usługi handlu detalicznego, usługi rzemieślnicze czy usługi gastronomiczne (usługi komercyjne). Zabudowa mieszkalna nie jest dopuszczona mimo, że w Studium teren ten przeznaczono głównie pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną (MN). Przeznaczenie tak dużych obszarów oznaczonych w Studium pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną pod funkcję usługową, jest wyraźnie sprzeczne z zapisami Studium i może w dalszej perspektywie doprowadzić do unieważnienia planu miejscowego ze względu na naruszenia przepisów zawartych w art. 9 ust. 4, art. 15 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 u.p.z.p. w zw. Z art. 67 ustawy zmieniającej. Plan miejscowy powinien być zgodny ze Studium w zakresie przeznaczenia podstawowego, przeznaczenia uzupełniającego (dopuszczonego), ale w ramach określonych przez Studium (tj. maksymalny udział przeznaczania usługowego w terenach MN to 30%, a nie 100%). W świetle art. 15 ust. 1 u.p.z.p. w zw. z art. 67 ustawy zmieniającej projekt ww. planu nie został sporządzony zgodnie z zapisami Studium. Ustalenia Studium nie były wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu projektu planów miejscowych wbrew art. 9 ust. 4 u.p.z.p. Zwraca się także uwagę, iż w punkcie III.1.2. tomu III Studium zawarto zapis, iż „granice pomiędzy terenami inwestycyjnymi, o głównych kierunkach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową (MN, MNW, MW), usługowo-mieszkaniową (UM), usługi (U, UH), przemysł i usługi (PU) oraz	191/4, 198, 199 obręb 21 Podgórze	1UZ-UE-UK			Ad. 1. Uwaga nieuwzględniona. W świetle art. 15 ust. 1 ustawy projekt planu sporządzony jest zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4). Dla przedmiotowych działek Studium wyznacza kierunek zagospodarowania MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W ramach funkcji dopuszczalnej dla Terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej mieszczą się: *usługi inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, pozostałe usługi inwestycji celu publicznego, usługi: kultury, nauki, oświaty i wychowania, usługi sportu i rekreacji, usługi handlu detalicznego, usługi pozostałe, zieleń urządzona i nieurządzona m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej*. (T.III.1.4). Zgodnie z zapisem T.III.1.2 pkt. 6: *Wskazany w poszczególnych strukturalnych jednostkach urbanistycznych dla terenów o różnych funkcjach udział funkcji dopuszczalnej w ramach funkcji podstawowej można zrealizować w planach miejscowych: poprzez wyznaczenie terenu zgodnego z funkcją dopuszczalną albo poprzez ustalenie przeznaczenia uzupełniającego, towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu - jednakże suma powierzchni tak wyznaczonych terenów nie może przekraczać wskaźnika funkcji dopuszczalnej, wskazanego w studium a odnoszącego się do powierzchni całego terenu o określonej funkcji zagospodarowania*. W karcie dla jednostki urbanistycznej nr 49 Płaszów - Rybitwy Studium określa: *Udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) do 30%*. Wyjaśnia się, że określony udział zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej odnosi się do Terenu zabudowy mieszkaniowej (MN) wyznaczonego w Studium w ramach całej jednostki urbanistycznej nr 49 Płaszów - Rybitwy, a nie do pojedynczej działki. Biorąc pod uwagę powyższe wyznaczenie terenu usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub usług kultury i rozrywki oznaczonego symbolem 1UZ-UE-UK, jest w pełni zgodne z ustaleniami Studium.

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
			infrastrukturę techniczną (IT) i tereny cmentarzy (ZC) mogą ulegać wzajemnemu przesunięciu, niemniej zmiany w ten sposób wprowadzane, nie mogą powodować przyrostu poszczególnych terenów o więcej niż 20% powierzchni wyznaczonego na rysunku Studium terenu o danej funkcji". Tymczasem teren przeznaczony w Studium pod usługi (U) zlokalizowany przy ul. Golikówka i oznaczony w projekcie planu jako tereny 1UZ-UE-UK (dz. nr 191/4, 198, 199, obr. 21, Podgórze) powiększył się ponad o 100%. Ponadto brak jest przestrzennego powiązania pomiędzy terenami usługowymi określonymi w Studium, a planowanymi w planie miejscowym terenami 1UZ-UE-UK (brak powiązań funkcjonalnych i przestrzennych). Dalej w tym samym punkcie czytamy, iż: „w przypadku wydzielenia funkcji dopuszczalnej z wyznaczonej kategorii terenu, udział tej funkcji dopuszczalnej nie może przekroczyć wielkości 50% powierzchni wydzielonego terenu". W projekcie planu udział funkcji dopuszczalnej określonej w Studium jako usługowa, stanowi 100% powierzchni terenu. 2. (…) 3. Jednocześnie jako mieszkańcy tego terenu wnioskujemy o zmianę przebiegu drogi 11KDD. Planowana droga 11KDD przecina utworzony w 2025 roku w ramach Budżetu obywatelskiego Park „Zielono Mi!!! oraz wokół Nas!". Zajmuje on tereny 4ZP i 5ZP. Na jego obszarze znajduje się plac zabaw, ścieżki pieszo-rowerowe, ławki, hamaki, świeże nasadzenia drzew i krzewów, oświetlenie itp. Teren jest bardzo intensywnie użytkowany przez okolicznych mieszkańców, a plac zabaw pełen jest dzieci. W bezpośrednim sąsiedztwie parku powstaje obecnie żłobek. W budżecie obywatelskim na 2025 rok został przegłosowany przez mieszkańców plan „Zielono Mi!!! oraz wokół Nas! 2.0" będący kontynuacją i przedłużeniem wyżej opisanego Parku (2ZP i 3ZP). Z powodu braku chodników wzdłuż ul. Rybitwy, ścieżki pieszo-rowerowe nabierają szczególnego znaczenia, gdyż pozwalają na bezpieczne przemieszczanie się. Planowana droga 11KDD podzieli utworzony park na dwie części, w wyniku czego plac zabaw zostanie oddzielony od pozostałej części parku. Zaburzy to ideę powstania parku, ponieważ wymusi konieczność przekraczania drogi przez użytkowników parku, stwarzając dla nich niebezpieczeństwo. W związku z powyższym wnioskujemy o zmianę przebiegu drogi 11KDD tak, aby nie przecinała niedawno utworzonego parku.	11KDD	11KDD			Ad. 3. Uwaga nieuwzględniona. W celu zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej m. in. terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 9MN i terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług 1MN-U konieczne jest wyznaczenie terenu drogi publicznej klasy dojazdowej 11KDD, służącej efektywnej, wspólnej obsłudze przyległych terenów zabudowy. Ponadto zgodnie z obowiązującym od dnia 18 listopada 2011 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rybitwy - Północ", na przedmiotowym terenie, w tych samych granicach została wyznaczona droga dojazdowa (o symbolu KDD21). Wyznaczenie w sporządzanym projekcie planu drogi 11KDD jest zatem utrzymaniem obowiązujących ustaleń planistycznych.
4.	4	[…]*	Proszę o wykreślenie funkcji oświatowej jako naruszającej zasadę proporcjonalności i ładu przestrzennego. Gmina Kraków forsuje inwestycję celu publicznego kosztem drastycznego pogorszenia warunków życia grupy mieszkańców, nie przedstawiając analizy wariantowej. Lokalizacja szkoły w tym konkretnym miejscu jest arbitralna i nie uwzględnia prawa do spokojnego zamieszkania na terenie który w dotychczasowych planach był przeznaczony wyłącznie pod niską zabudowę mieszkaniową.	1UZ-UE-UK 2UZ-UE-UK 3UZ-UE-UK 4UZ-UE-UK	1UZ-UE-UK 2UZ-UE-UK 3UZ-UE-UK 4UZ-UE-UK	Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił uwagi	Rada Miasta Krakowa nie uwzględniła uwagi	Uwaga nieuwzględniona. Celem planu jest między innymi *zapewnienie warunków dla rozwoju usług publicznych*, w tym funkcji oświatowych, służących zabezpieczeniu potrzeb mieszkańców oraz realizacji zadań własnych gminy w zakresie edukacji. Wyjaśnia się, że zgodnie z ustawą (art. 1 ust. 2) *w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe*. W celu realizacji wymogów ustawy, w projekcie planu umożliwiono rozwój funkcji usługowej, z równoczesnym zachowaniem należytej dbałości o kształtowaniu ładu przestrzennego między innymi poprzez

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
								ustalenie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 40% dla terenu 2UZ-UE-UK oraz minimum 50% dla terenów: 1UZ-UE-UK, 3UZ-UE-UK, 4UZ-UE-UK.
5.	5	[…]*	Wnoszę o organicznie maksymalnej wysokości zabudowy na terenie 1UZ-UE-UK do wysokości sąsiedniej zabudowy jednorodzinnej (maks. 10 m). Dopuszczenie budynków oświatowych o dużej kubaturze spowoduje dominację wizualną nad niską zabudową mieszkaniową, która w tym terenie wynosi maksymalnie 9 m. Funkcja oświatowa z dopuszczonym dachem płaskim wprowadza ponadto chaos planistyczny.	1UZ-UE-UK	1UZ-UE-UK	Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił uwagi	Rada Miasta Krakowa nie uwzględniła uwagi	Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z ustawą (art. 1 ust. 2) *„w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe”*. W wyniku przeprowadzonej analizy wysokości zabudowy istniejącej w sąsiedztwie (zarówno bezpośrednim, jak i szerzej pojętym) oraz uwzględniając stanowisko Rady Dzielnicy XIII Podgórze, wyrażone uchwałą nr XIX/285/2025 z dnia 15 kwietnia 2025 r., w projekcie planu maksymalną wysokość zabudowy oraz maksymalną wysokość obiektu budowalnego dla terenu usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub usług kultury i rozrywki 1UZ-UE-UK ustalono na poziomie 13 m. Wyjaśnia się, że ustalenie parametrów maksymalnej wysokość zabudowy i maksymalnej wysokości obiektu budowlanego mieszczących się w przedziale, którego górną granicę określa Studium (do 13 m) jest zgodne z zapisami Studium.
6.	6	[…]*	Wnoszę o odrzucenie funkcji oświatowej na działkach 198, 199, 191/4 ze względu na niewydolność układu drogowego w części ulicy Strażackiej. Ul. Strażacka i przyległe drogi dojazdowe nie posiadają parametrów technicznych do bezpiecznej obsługi placówki oświatowej. Wprowadzenie wzmożonego ruchu samochodowego w godzinach szczytu spowoduje zatory, które uniemożliwią mieszkańcom wyjazd z posesji oraz zablokują dostęp służb ratowniczych. Projekt nie wskazuje realnych miejsc parkingowych dla obsługi szkoły, co wymusi parkowanie na wąskich drogach lokalnych. Projektant ponadto nie wykonał analizy natężenia ruchu drogowego oraz wpływu na natężenie akustyczne.	198, 199, 191/5 obręb 21 Podgórze	1UZ-UE-UK 1ZP	Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił uwagi	Rada Miasta Krakowa nie uwzględniła uwagi	Uwaga nieuwzględniona. Celem planu jest między innymi *zapewnienie warunków dla rozwoju usług publicznych*, w tym funkcji oświatowych, służących zabezpieczeniu potrzeb mieszkańców oraz realizacji zadań własnych gminy w zakresie edukacji. Wyjaśnia się, że tereny dróg wyznaczone w sporządzanym planie, rozpatrywane łącznie z układem komunikacyjnym zaprojektowanym w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rybitwy - Północ”, mają na celu zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej osiedla Rybitwy w tym również terenu usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub usług kultury i rozrywki 1UZ-UE-UK. W ramach układu komunikacyjnego wyznaczono teren drogi dojazdowej 4KDD, który umożliwi wyprowadzenie ruchu z osiedla do dróg wyższej klasy, tj. ul. Rybitwy oraz ul. Golikówka, a następnie zapewni powiązanie z ul. Półłanki i ul. Christo Botewa. Przyjęte rozwiązania komunikacyjne wraz z określonymi w ww. planach miejscowych parametrami zapewnią właściwą obsługę komunikacyjną przedmiotowego obszaru. Ponadto wyjaśnia się, że zasady obsługi parkingowej w projekcie planu ustalono w oparciu o Program obsługi parkingowej dla Miasta Krakowa przyjęty uchwałą Nr LIII/723/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 29 sierpnia 2012 r. – zawierający wytyczne w zakresie określania liczby miejsc postojowych, wymaganych na potrzeby zagospodarowania działek budowlanych. Dodatkowo, zgodnie z § 16 ust. 1 pkt 3 projektu planu, elementami wyposażenia wszystkich terenów są między innymi niewyznaczone na rysunku miejsca parkingowe postojowe (…). Projekt planu, zgodnie z ustawą, podlegał uzgodnieniu z Zarządem Dróg Miasta Krakowa. Dodatkowo wyjaśnia się, że sporządzający projekt planu miejscowego nie ma obowiązku wykonania analizy natężenia ruchu drogowego.
7.	9	[…]*	Wnosi o: 1. (…) 2. Ujęcie w MPZP w rejonie planowanej szkoły terenu US przeznaczonego na budowę basenu (wspomniane na spotkaniu przez P. wice Dyrektor Urzędu Planowania Miasta). 3. (…)	1UZ-UE-UK	1UZ-UE-UK	Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił uwagi w zakresie pkt 4 i 5 oraz w części w zakresie pkt 2	Rada Miasta Krakowa nie uwzględniła uwagi w zakresie pkt 4 i 5 oraz w części w zakresie pkt 2	Ad. 2. Uwaga nieuwzględniona w zakresie wyznaczenia w projekcie planu nowego terenu usług sportu i rekreacji.

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
			4. Zmiana przebiegu drogi 11KDD lub jej likwidacja ponieważ planowana przebiega przez środek wybudowanego parku „Zielono Mi” z Budżetu Obywatelskiego. 5. Ujęcie zapisów w dokumentach planistycznych takich by droga wysypana kamieniem nie stanowiła terenu biologicznie czynnego. Obecnie wybudowana przy ul. Strażackiej droga o dł. ok. 160 m jest bardzo uciążliwa dla sąsiadujących mieszkańców (hałas i kurz).	11KDD cały obszar planu	11KDD cały obszar planu			Ad. 4. Uwaga nieuwzględniona. W celu zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej m. in. terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 9MN i terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług 1MN-U konieczne jest wyznaczenie terenu drogi publicznej klasy dojazdowej 11KDD, służącej efektywnej, wspólnej obsłudze przyległych terenów zabudowy. Ponadto zgodnie z obowiązującym od dnia 18 listopada 2011 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rybitwy - Północ”, na przedmiotowym terenie, w tych samych granicach została wyznaczona droga dojazdowa (o symbolu KDD21). Wyznaczenie w sporządzanym projekcie planu drogi 11KDD jest zatem utrzymaniem obowiązujących ustaleń planistycznych. Projekt planu, zgodnie z ustawą, podlegał uzgodnieniu z Zarządem Dróg Miasta Krakowa. Ad. 5. Uwaga nieuwzględniony. Teren biologicznie czynny został zdefiniowany w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2003 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Natomiast definicje *„powierzchni biologicznie czynnej”* oraz *„udziału powierzchni biologicznie czynnej”* zastosowane w projekcie planu zostały ustalone w znowelizowanej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan miejscowy jako akt niższego rzędu nie może być sprzeczny w zakresie stosowanej terminologii z przepisami odrębnymi.
8.	10	[…]* + 22 mieszkańców	Wnosimy o wprowadzenie w tekście uchwały dla terenu 1UZ-UE-UK następujących zapisów zabezpieczających interes właścicieli nieruchomości sąsiednich. 1. Ustanowienie obligatoryjnego pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 12 m wzdłuż granic z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN). Tak jak było to uzgodnione i widniało w pierwotnej opublikowanej wersji planu. 2. Wprowadzenie zakazu lokalizacji boisk sportowych oraz placów zabaw w odległości mniejszej niż 25 m od granicy z sąsiednimi działkami przeznaczonymi pod mieszkalnictwo. 3. Zapis o konieczności zastosowania ekranów akustycznych o wysokiej efektywności tłumienia wzdłuż granic terenu usługowego i boisk.	1UZ-UE-UK	1UZ-UE-UK	Prezydent Miasta Krakowa nie uwzględnił uwagi w zakresie pkt 1, 2, 3, 4, 5	Rada Miasta Krakowa nie uwzględniła uwagi w zakresie pkt 1, 2, 3, 4, 5	Ad. 1. Uwaga nieuwzględniona. Wyjaśnia się, że zgodnie z ustawą (art. 1 ust. 2) *w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe*. W celu realizacji wymogów ustawy, w projekcie planu dla terenu 1UZ-UE-UK umożliwiono rozwój funkcji usługowej, z równoczesnym zachowaniem należytej dbałości o kształtowaniu ładu przestrzennego między innymi ustalając wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 50%. Ponadto w celu minimalizacji konfliktów przestrzennych i kształtowania harmonijnego sąsiedztwa zabudowy o różnych funkcjach, wyznaczono strefę zieleni obejmującą pas szerokości 5 m wzdłuż granicy terenu 1UZ-UE-UK z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przyjęte rozwiązania są wystarczające w zakresie kształtowania ładu przestrzennego. Ad. 2. Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy w projekcie planu ustala się obowiązkowo między innymi *zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.* Postulowany zapis o minimalnej odległości boiska sportowego lub placu zabaw od zabudowy mieszkaniowej nie stanowi ani obligatoryjnego ani fakultatywnego elementu ustaleń projektu planu, w związku z czym nie został w nim uwzględniony. Ad. 3. Uwaga nieuwzględniona w zakresie wprowadzenia wnioskowanego nakazu. Niemniej jednak, zgodnie z § 16 ust. 1 pkt 7 projektu planu ustalono, że w przeznaczeniu podstawowym wszystkich terenów mieszczą się między innymi urządzenia

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
			4. Zapis o zakazie sytuowania basenów, krytych pływalni, kortów tenisowych. 5. Zapis o zakazie lokalizacji urządzeń technicznych (central wentylacyjnych, pomp ciepła, agregatów chłodniczych) na zewnątrz budynku lub na dachu od strony działek MN, o ile nie zostaną one umieszczone w pełnych obudowach dźwiękochłonnych gwarantujących nieprzekraczania poziomu 40Db w nocy przy granicy działki. Projektowana funkcja oświatowa (UZ-UE) o dużej kubaturze spowoduje dominację wizualną nad niską zabudową mieszkaniową, wraz z ryzykiem nadmiernego zacieniania ogrodów. Generuje również immisje hałasu, które naruszają komfort akustyczny mieszkańców i rekreacyjną funkcję działek zlokalizowanych w tej części Krakowa. Wskazane parametry (bufor 12 m i odległość boisk 25 m) są niezbędne, aby zapewnić realną ochronę przed hałasem impulsowym. Ponadto dopuszczenie w terenie 1UZ-UE-UK funkcji sportu i rekreacji (w tym krytej pływali) drastycznie zwiększa uciążliwość inwestycji względem standardowej szkoły. Basen wymaga pracy urządzeń mechanicznych w trybie całodobowym (24h/7dni), co przy braku odpowiednich buforów (wnioskowane 10 m i 25 m) uniemożliwi mieszkańcom spoczynek nocny. Brak tych zabezpieczeń doprowadzi do trwałej utraty wartości naszych posesji.					i obiekty ochrony akustycznej. Ad. 4. Uwaga nieuwzględniona. Wprowadzenie sugerowanych regulacji stałoby w sprzeczności z celami planu w tym m. in. *zapewnienie warunków dla rozwoju usług publicznych.* Ponadto uwzględniając również stanowisko Rady Dzielnicy XIII Podgórze, wyrażone uchwałą nr XIX/285/2025 z dnia 15 kwietnia 2025 r., dopuszczono w projekcie planu teren sportu i rekreacji w ramach klasy przeznaczenia uzupełniającego dla terenu 1UZ-UE-UK. Ad. 5. Uwaga nieuwzględniona. Nie wprowadza się postulowanego zakazu. Wyjaśnia się, że kwestie dotyczące rozwiązań technicznych przewidzianych do realizacji budynków w zakresie ochrony akustycznej regulowane są przepisami odrębnymi i rozpatrywane na etapie decyzji o pozwoleniu na budowę.

[...]* - *Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Klaudia Paździor – Inspektor w Wydziale Planowania Przestrzennego UMK.*

Wyjaśnienia uzupełniające:

Ilekroć w treści niniejszego załącznika jest mowa o:

- *Studium - należy przez to rozumieć Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa,*
- *planie - należy przez to rozumieć sporządzany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rybitwy - rejon ulicy Strażackiej”,*
- *ustawie należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688 ze zm.).*

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr LVI/1170/26
Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

DOTYCZĄCE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU „RYBITWY – REJON ULICY STRAŻACKIEJ"

I. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej objęte ustaleniami i obszarem planu.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym charakterystyka rozwiązań i zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej obszaru **„Rybitwy – rejon ulicy Strażackiej**", zostały określone w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tj. w uchwale w sprawie uchwalenia planu.
W zakresie inwestycji infrastrukturalnych należących do zadań własnych Gminy Miejskiej Kraków, zapisano w planie:

1. **Utrzymanie, przebudowa, remont, rozbudowa i budowa układu komunikacyjnego:**
   Rozbudowa istniejącego układu komunikacyjnego obejmie: budowę nowych odcinków dróg w terenach: **2KDD**, **4KDD**, **7KDD**, **8KDD**, **9KDD**, **10KDD, 11KDD**, budowę nowych odcinków komunikacji pieszo-rowerowej: **1KP**, **2KP** oraz przebudowę dróg w terenach: **1KDL**, **2KDL**, **1KDD**, **3KDD, 5KDD, 6KDD**.
   Całość inwestycji komunikacyjnych obejmuje poza budowlami drogowymi także urządzenia towarzyszące rozwiązaniom komunikacyjnym, w tym m. in.: przynależne odpowiednio drogowe obiekty inżynierskie, urządzenia i instalacje służące potrzebom zarządzania drogą, prowadzeniu i obsłudze ruchu drogowego oraz ochronie akustycznej przyległych terenów. W terenach dróg dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z obsługą pasażerów komunikacji miejskiej oraz obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej niezwiązanej funkcjonalnie z drogami.

2. **Utrzymanie, przebudowa, remont, rozbudowa i budowa infrastruktury technicznej:**
   1) Zaopatrzenie w wodę:
      a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej lub w oparciu o indywidualne ujęcia;
      b) przy projektowaniu zasilania w wodę planowanych obiektów, przyjmowanie rzędnej linii ciśnień średnio 232,00 m n.p.m.;
      c) minimalny przekrój nowo realizowanej miejskiej sieci wodociągowej: DN100 mm.
   2) Odprowadzenie ścieków oraz wód opadowych:
      a) nakaz odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych, w oparciu o system kanalizacji rozdzielczej (kanalizacja sanitarna);
      b) minimalny przekrój noworealizowanej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej: ø 250 mm, z wyjątkiem kanalizacji tłocznej, dla której nie określa się minimalnego przekroju;

c) minimalny przekrój noworealizowanej miejskiej sieci kanalizacji opadowej: ø 300 mm, z wyjątkiem kanalizacji tłocznej, dla której nie określa się minimalnego przekroju;
d) zagospodarowanie wód opadowych poprzez retencję w miejscu lub odprowadzenie do odbiornika (kanalizacji opadowej, rowu, cieku), z uwzględnieniem rozwiązań:
   - ułatwiających przesiąkanie wody deszczowej do gruntu,
   - spowalniających odpływ do odbiornika do ilości jaka powstaje na terenie przed zagospodarowaniem (przy współczynniku spływu 0,05 - 0,1), z wyjątkiem terenów przeznaczonych pod tereny dróg publicznych,
   - zwiększających retencję;

II. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:
1. Wydatki z budżetu miasta;
2. Współfinansowanie wydatków z budżetu miasta środkami zewnętrznymi, w ramach m. in. wniosków w trybie inicjatywy lokalnej, czy środków zewnętrznych (w tym dotacji, kredytów i pożyczek);
3. Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formule partnerstwa;

III. Przygotowanie, realizacja i finansowanie inwestycji należących do zadań własnych Gminy.

1. **Inwestycje komunikacyjne** – bezpośrednie przygotowanie, realizację i obsługę finansowania prowadzą miejskie jednostki organizacyjne.
2. **Inwestycje odwodnienia terenów i odprowadzenia wód opadowych** – bezpośrednie przygotowanie, realizację i obsługę finansowania prowadzą właściwe jednostki organizacyjne.
3. **Inwestycje zaopatrzenia w wodę i kanalizację (z wyłączeniem odwodnienia terenów)** – bezpośrednie przygotowanie, realizację i finansowanie prowadzi spółka miejska, tj. Wodociągi Miasta Krakowa S.A. Zakłada się możliwość wyłącznego finansowania inwestycji z zakresu sieci wodociągowej ze środków Wodociągów Miasta Krakowa S.A.

W realizacji inwestycji, w ich planowaniu, przygotowaniu i koordynacji będą wykorzystane funkcjonujące i planowane działania, polityki i programy określone w przyjętej „Strategii Rozwoju Miasta" - z zakresu m. in.:
1) rozwoju kluczowej infrastruktury drogowej,
2) programu obsługi parkingowej,
3) usprawnienie publicznego transportu zbiorowego,
4) programu ochrony środowiska,
5) modernizacji i rozbudowy infrastruktury komunalnej (z uwzględnieniem planów i programów właściwych zarządców i dysponentów mediów),
6) mechanizmów wspierania lokalnych inicjatyw oraz programu rozwoju przedsiębiorczości,
7) realizacji inwestycji o znaczeniu społeczno-gospodarczym w formule partnerstwa (zasada partycypacji i partnerstwa, czyli otwartej współpracy i równorzędnego traktowania reprezentantów różnych środowisk i instytucji).

Ustalenia realizacyjne, wynikające z planowania i koordynowania zakresu i finansowania inwestycji, dokonane z uwzględnieniem ww. działań, polityk i programów

oraz corocznych budżetów miasta - określające terminy, zakresy (w tym etapowanie) realizacji oraz wielkość i strukturę finansowania inwestycji, dokonywane zgodnie z przepisami o finansach publicznych oraz wewnętrznymi uregulowaniami obowiązującymi w Gminie Miejskiej Kraków, nie wymagają wprowadzania zmian do niniejszego rozstrzygnięcia.

Załącznik nr 4 do uchwały nr LVI/1170/26

Rady Miasta Krakowa

z dnia 9 lipca 2026 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę